

## Capítol II

### Del desenvolupament del Pla General

#### Article 10. Competència.

1. El desenvolupament d'aquest Pla General, per mitjà dels instruments jurídics urbanístics procedents segons la classe de sòl i l'objectiu pretès, correspon a la Corporació Metropolitana i als ajuntaments, en llurs respectives esferes de competència.
2. Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General. La Corporació Metropolitana i els ajuntaments facilitaran a les corporacions i associacions i als particulars la participació en els procediments d'elaboració del planejament urbanístic.

#### Article 11. Respecte al Pla General.

1. Els plans que s'aprovin en desenvolupament d'aquest Pla General hauran de respectar les previsions que s'hi contenen.
2. Als esmentats plans no es podran incloure redistribucions d'edificació entre zones, encara que es respecti l'aprofitament mitjà o es mantinguin per al sector coeficients d'ocupació i edificabilitat iguals a les mitjanes de les zones d'aquest.

#### Article 12. Normes de compliment obligat.

1. Quan la Corporació Metropolitana de Barcelona promulgui les normes sobre redacció de plans, projectes, reglaments, ordenances i d'altres documents integrants del planejament, segons disposa l'article 19 del Decret 3276/1974, l'elaboració dels instruments d'ordenació urbana a què es refereix aquest capítol s'hi ajustarà.

#### Article 13. Plans Parcial d'Ordenació.

1. Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat, s'elaboraran Plans Parcial d'Ordenació, amb subjecció a les seves determinacions.
2. Els Plans Parcial d'Ordenació contindran les determinacions establertes per la Llei del sòl i les disposicions dictades per al seu desenvolupament i aplicació i, a més, com a mínim les següents:
  - a. El tipus o els tipus d'ordenació, d'entre els regulats en aquestes Normes, que es triïn per a la zona o zones de l'àmbit territorial del Pla. Quan aquest Pla General fixi el tipus d'ordenació a aplicar a la zona de què es tracti, el pla parcial haurà de respectar aquesta previsió.
  - b. Delimitació de les zones i, si escau, subzones en què es divideix el territori del Pla Parcial segons les previsions contingudes en aquest Pla General.

- c. Condicions d'edificació que, arribat el cas, completin les previstes amb caràcter general en aquestes Normes.
  - d. Característiques dels serveis.
3. Els Plans Parcial comprindran els documents especificats a l'article 13.3 de la Llei del Sòl i, si és el cas, els que es fixin reglamentàriament.
  4. Quan el corresponent pla parcial no estableixi una regulació detallada d'usos i de condicions d'edificació, s'aplicaran, com a ordenances, les normes contingudes al Títol IV sense que això impliqui un increment de l'edificabilitat prevista en aquest Pla General per al sòl classificat com a urbanitzable.

#### **Article 14. Pla d'etapes.**

1. El Pla d'etapes és el document integrant dels Plans Parcial i dels Plans de Reforma Interior que estableix el desenvolupament ordenat de la urbanització de manera escalonada, amb subjecció a unes prioritats i a un calendari.
2. El Pla d'etapes fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en cada un dels polígons, dins de la previsió temporal d'aquest Pla General. Els terminis per a l'execució de la urbanització en cadascun dels polígons i en la totalitat del sòl comprès a l'àmbit del Pla Parcial o del Pla Especial, es determinaran, en cada cas, d'acord amb els mitjans i les finalitats.
3. Com a termini màxim ordinari per a la total execució dels Plans es fixarà el de deu anys, comptant des de la publicació de llur aprovació definitiva. No obstant això, pot establir-se un termini major als plans de reforma interior referents a les zones de renovació urbana o de remodelació, o en aquells que comportin la realització d'operacions de reforma que pels mitjans disponibles o per l'envergadura de l'operació i la seva repercussió social necessiten una actuació temporal superior als deu anys.

#### **Article 15. Estudis de Detall.**

1. S'elaboraran i aprovaran Estudis de Detall quan calgui per a algun dels objectius o finalitats previstos a l'article 14 de la Llei del Sòl.
2. L'Estudi de Detall contindrà les determinacions necessàries per a la finalitat pretesa. La documentació mínima de l'Estudi de Detall serà la següent:
  - a. Memòria justificativa
  - b. Plànol d'informació
  - c. Plànol d'ordenació.
3. L'Estudi de Detall no alterarà l'edificabilitat que preveu per a cada zona i tipus d'ordenació el Pla General.

#### **Article 16. Plans de reforma interior.**

1. Els ajuntaments interessats i la Corporació Metropolitana en els supòsits previstos a l'article 16 del Decret 3276/1974, de 28 de novembre, promouran les operacions de reforma interior previstes en aquest Pla General en regular les zones de sòl urbà i les no previstes, que autoritza l'article 23 de la Llei del sòl, quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi. Quan la reforma interior requereixi la modificació de l'estructura fonamental d'aquest Pla, no podrà realitzar-se sense fer la revisió del Pla, o, si és el cas, la modificació prèvia o simultània de les determinacions del Pla General.
2. Les determinacions i els documents que hauran de contenir els Plans especials de reforma interior seran els previstos a l'article 23 en relació amb el 13 de la Llei del Sòl, i a més, els següents:
  - a. Memòria tècnica justificativa de la reforma
  - b. Memòria jurídica sobre la validesa legal de les solucions propugnades
  - c. Estudi justificatiu que la reforma no incideix negativament en la densitat congestiva i en la dotació d'equipaments comunitaris i espais lliures.

#### **Article 17. Descongestió i dotació d'equipaments.**

Les operacions de reforma interior que incrementin les superfícies de sòl per a vies o places públiques, parcs i jardins públics, zones esportives públiques, d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents, centres assistencials i serveis d'interès públic i social, s'entendran compreses a l'article 23.3 de la Llei del sòl, encara que no estiguin previstes especialment en aquest Pla General. Aquestes operacions podran dur-se a terme mitjançant la redacció del Pla de reforma interior, sense modificar prèviament o simultània el Pla General, ja que responen als mateixos objectius de descongestió i dotació d'equipaments comunitaris que inspiren aquest Pla General sense que donin lloc a augment d'edificabilitat zonal.

#### **Article 18. Àmbit territorial dels Plans de reforma interior.**

1. Els Plans de reforma interior comprendran sectors que constitueixin unitats funcionals de planejament.
2. No obstant això, quan el desenvolupament d'aquest Pla General i el compliment dels seus objectius ho aconsellin, el Pla de reforma interior podrà limitar-se a una unitat de zona de les delimitades en aquest Pla General.

#### **Article 19. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no programat.**

1. Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable no programat, la Corporació Metropolitana o els ajuntaments podran anar a la promoció pública o a la promoció privada, indiferentment, seleccionada mitjançant concurs.

2. Les bases del concurs respectaran les condicions mínimes establertes a l'article 146 de la Llei del sòl i, a més, les següents:
  - a. Delimitaran, dins dels àmbits previstos al Pla, els sectors objecte d'actuació
  - b. Establiran les superfícies objecte d'actuació urbanística
  - c. Hauran de complir els límits d'edificabilitat i els estàndards d'equipaments establerts en aquestes Normes. Podran, això no obstant, reduir-se aquells límits o augmentar-se els equipaments comunitaris.

**Article 20. Protecció dels valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals.**

1. La Corporació Metropolitana de Barcelona i els ajuntaments de l'àrea que abraça aquest Pla promouran, en l'exercici de llurs competències, la inclusió al catàleg o catàlegs dels edificis o construccions, o dels conjunts d'interès artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional que la justifiquin.
2. També promouran i, arribat el cas, aprovaran plans especials per a la protecció dels valors que s'esmenten a l'apartat anterior i per a la protecció de paisatges, jardins, indrets, racons i elements d'interès artístic, arqueològic, històric, tradicional o típic, encara que no hi sigui expressament prevista en aquest Pla General aquesta operació de protecció.

**Article 21. Promoció de Plans Parcials.**

1. Els Plans Parcials d'ordenació per al desenvolupament d'aquest Pla General, en sòl urbanitzable programat, podran ser d'iniciativa pública o privada.
2. Per facilitar la formació dels plans d'iniciativa privada, els promotors podran:
  - a. Sol·licitar autorització prèvia a la Corporació Metropolitana o ajuntament interessat. Aquesta autorització comportarà l'obligació, per part de la Corporació Metropolitana i dels ajuntaments, de facilitar al promotor les dades o informacions necessàries per a la formació del Pla
  - b. Formular avanços de pla que serveixin d'orientació per a la formació del Pla Parcial d'ordenació.
3. La Corporació Metropolitana, amb l'audiència prèvia a l'ajuntament corresponent, podrà declarar d'interès metropolità el planejament parcial de sectors de sòl urbanitzable programat quan així ho exigeixi el compliment del Programa d'actuació del Pla General Metropolità.

**Article 22. Contingut dels plans de promoció privada.**

1. Els Plans Parcials d'ordenació, promoguts per persones privades contindran les determinacions mínimes i la documentació que s'estableixen en aquestes Normes per als Plans Parcials, en general i, a més, les que s'indiquen a l'article següent.

2. Els propietaris de sòl urbanitzable programat objecte d'un Pla Parcial de promoció privada estan obligats, com a mínim, a les cessions i càrregues d'urbanització que s'estableixen amb caràcter general per a aquest sòl.

**Article 23. Documentació específica dels plans de promoció privada.**

1. Els Plans Parcials que tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa particular hauran de contenir un annex a la Memòria del Pla que compregui els punts següents:
  - a. Justificació de la necessitat o conveniència de la urbanització, en relació amb la programació del Pla General.
  - b. Relació de propietaris afectats, amb nom, cognoms i adreces.
  - c. Mode d'execució de les obres d'urbanització i implantació dels serveis assenyalant el sistema de compensació, i justificació de la potencial suficiència tècnica i financera del promotor, en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis, indicant els recursos propis i les fonts de finançament.
  - d. Determinació del promotor si aquest és una persona deslligada de la titularitat dominical dels terrenys compresos a l'àmbit del Pla Parcial, amb el nom, cognoms i adreça.
  - e. Compromisos que hagin d'establir-se entre el promotor i l'ajuntament, d'una banda, i entre el promotor i els propietaris, d'una altra. Si la promoció no fos una iniciativa de la propietat del sòl, els compromisos seran assumits per ambdues parts alhora i de manera solidària. Aquests compromisos es referiran a:
    - 1er. Terminis d'execució de les obres d'urbanització i, si hi escau, d'implantació de serveis.
    - 2n. Construcció, si és procedent, d'edificis destinats a dotacions comunitàries de la urbanització, no incloses entre les obligacions generals imposades per la Llei.
    - 3r. Conservació de la urbanització, amb expressió de si anirà a càrrec de l'ajuntament, dels futurs propietaris de parcel·les o dels promotors, indicant en aquests dos darrers supòsits el període de temps al qual s'estendrà l'obligació de conservació, explicitant l'exigència de constituir l'entitat urbanística de conservació corresponent si aquella obligació fos a càrrec dels futurs propietaris.
    - 4t. Formes de constitució de la garantia. Podrà prestar-se en metàl·lic, aval bancari, hipoteca, valors públics o en qualsevol altra forma avalada pel dret.
    - 5è. Compromís de complementar la garantia, si escau, un cop aprovat definitivament el projecte d'urbanització i en els supòsits previstos per l'article 7.5 de la Llei de protecció de la legalitat urbanística.

- 6è. Compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística de l'àmbit del Pla Parcial ni mitjançant document públic ni privat translatiu del domini, fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació.
  - 7è. Compromís que un cop obtinguda la llicència de parcel·lació, tant als documents públics com als privats translatis del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'existència de la junta de compensació o Conservació, quan sigui procedent, i l'adhesió del comprador als seus Estatuts.
  - 8è. Compromís de constituir la Junta de compensació a excepció de quan tots els terrenys pertanyin només a un propietari. Aquesta situació es mantindrà mentre durin les obres d'urbanització i aquest propietari únic sigui el promotor. No obstant això, si el propietari i el promotor són persones diferents, serà obligatòria la constitució de la Junta a la qual s'haurà d'incorporar el promotor com a empresa urbanitzadora.
  - 9è. Compromís de no alienar parcel·les i de no iniciar cap obra d'urbanització sense que s'hagi complert el que disposa el paràgraf anterior, si escau.
  - 10è. Compromís de no iniciar cap obra d'urbanització al sector objecte d'actuació sense que s'hagi constituït una garantia equivalent al 12 per 100 del cost que resulta per a la implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització, segons l'avaluació econòmica del mateix Pla.
- f. Pla d'etapes per a l'execució de les obres d'urbanització i, arribat el cas, de l'edificació.
2. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans de promoció privada, haurà de formalitzar-se el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització segons el Pla, i com les garanties reals o obligacionals que n'assegurin el compliment, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.
  3. Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament proposat, si escau pel Pla Parcial per al sòl corresponent al 10 per 100 de l'aprofitament mitjà.
  4. L'incompliment, per part del promotor, de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al pla d'etapes, facultarà l'administració, segons l'entitat i transcendència de l'incompliment, per a l'adopció d'alguna o algunes de les mesures següents:
    - a. Imposició de sancions pecuniàries.
    - b. Realització de les garanties.
    - c. Suspensió dels efectes del Pla.
    - d. Subrogació de l'Administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la seva qualificació immediata anterior a l'aprovació del pla i de l'obra útil realitzada.

5. L'Administració també podrà expropiar els terrenys compresos a l'àmbit del pla incomplet, amb subjecció al que disposa l'article 124.2 de la Llei del Sòl.

## Capítol III

### De l'execució del planejament

#### Article 24. **Administració actuant.**

1. L'execució d'aquest Pla, i dels plans que s'aprovin en desenvolupament seu serà realitzada pels ajuntaments i la Corporació Metropolitana, en llurs respectives esferes de competència, de conformitat amb el que s'estableix a l'article 8 del Decret llei 5/1974, de 24 d'agost, i a les disposicions que el desenvolupen.
2. Les actuacions, obres i serveis que portin a terme l'Estat o la Província per dotar el territori d'aquest Pla d'algun dels sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris són operacions d'execució de l'esmentat Pla o dels que s'aprovin en desenvolupament de les seves previsions generals.
3. Els ajuntaments o, si és el cas, la Corporació Metropolitana podran assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperin en l'execució de les obres i serveis que realitzin l'Estat, la Província o altres entitats públiques per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquest Pla.

#### Article 25. **Societats d'economia mixta.**

Les societats d'economia mixta que es constitueixin entre la Corporació Metropolitana i les entitats públiques o les persones privades, o entre la Corporació i els ajuntaments i les persones privades, o bé entre aquestes i els ajuntaments per a finalitats compreses a la política urbanística, podran executar aquest Pla o els que en desenvolupament seu s'aprovin, dins llur esfera de competència.

#### Article 26. **Concessions per a equipaments.**

Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'Administració hagi adquirit per qualsevol títol de dret civil o administratiu, inclosa la cessió obligatòria gratuïta, l'administració titular podrà atorgar una concessió perquè aquest sòl sigui destinat a l'equipament comunitari previst al Pla. Aquesta concessió no podrà, en cap cas, tenir una durada superior a cinquanta anys, ni conferir cap dret de renovació al concessionari.

#### Article 27. **Execució de sistemes generals i locals.**

1. Els terrenys qualificats de sistemes generals o de sistemes locals i els seus elements podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la Llei i, si no n'hi ha, per expropiació forçosa.